KONTRAK PERJANJIAN KERJASAMA
(MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (MOU))

PROYEK
PEMBANGUNAN
RUMAH SAKIT AVICENNA MEDIKA CENTER,
CIBINONG - BOGOR

Antara

..

Dengan

WARKAH NOVAL

Nomor : 006/KPK-MOU/RS - AMC/II /2018

Jl. Pemerintahan Kabupaten Bogor – Karadenan . Kp, Kaum Pandak RT 03/10
Kel. Karadenan, Kec. Cibinong, Kab. Bogor

2018

Pada hari ini ....(.....,-.......-2018) Bertempat di Jakarta kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : ....
   NIK : ....
   NPWP : : ....
   Pekerjaan : ....
   Alamat : ....
   ....

Dalam hal ini bertindak sebagai wakil pemilik dana yang selanjutnya di dalam Perjanjian Kerjasama Investasi Pembiayaan Proyek ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA.**

1. Nama : **Warkah Noval**
   NIK : 3201033006680003
   NPWP : 09.214.980-436.0000
   Pekerjaan : Wiraswasta
   Alamat : Perum Taman Kenari Blok 8D No 5 RT 03 RW 11 DesaPuspasari – Kec Citeureup Kab Bogor

Dalam hal ini bertindak sebagai pemilik proyek yang selanjutnya di dalam Perjanjian Kerjasama Investasi Pembiayaan Proyek ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA selanjutnya disebut PARA PIHAK setelah menerangkan dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa PIHAK KEDUA mempunyai dan atau menjalankan Proyek Pembangunan Rumah RS AVICENNA MEDIKA CENTER, serta membutuhkan dana untuk merealisasikannya.

b. Bahwa PIHAK KEDUA memiliki pengalaman dan kesiapan lapangan yang didukung dengan legalitas proyek yang dapat dipertanggungjawabkan dalam pelaksanaannya.

c. Bahwa untuk itu, PIHAK PERTAMA bersedia menempatkan dana kepada PIHAK KEDUA untuk keperluan Pembiayaan **Proyek Pembangunan Rumah Sakit Avicenna Medika Center** tersebut diatas.

Maka dengan ini PARA PIHAK sepakat dan setuju untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama pendanaan Proyek Pembangunan RS Avicenna Medika Center tersebut diatas dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal-pasal berikut ini :

Pasal 1
POKOK KESEPAKATAN DAN KERJASAMA

Pokok Kerjamasama yang telah disepakati PARA PIHAK adalah sebagai berikut :

1. PIHAK PERTAMA bersedia dan sanggup menyediakan dana untuk **Proyek Pembangunan RS Avicenna Medika Center**, sebesar **Rp. 2.000.000.000.000,- (Dua Trilyun Rupiah),** yang Sesuai dengan **Rencana Anggaran Biaya (RAB)** yang di buat oleh PIHAK KEDUA.

2. PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan mampu untuk melaksanakan kegiatan manejemen operasional **Proyek Pembangunan RS. Avicenna Medika Center**, tersebut diatas, sehingga dapat memberikan keuntungan yang optimal.

3. PIHAK PERTAMA bersama PIHAK KEDUA akan melaksanakan dan bertanggung jawab atas terlaksananya manajemen keuangan, manajemen **Proyek Pembangunan RS Avicenna Medika Center**, serta manajemen pemasaran sesuai dengan Standart Operating Procedure (SOP) yang akan disepakati oleh PARA PIHAK.

4. PARA PIHAK sepakat untuk melakukan pengikatan saling menguntungkan dengan system kerjasama bagi hasil yang terbuka (Open Management Profit Sharing)

Pasal 2
MEKANISME PENCAIRAN DANA PROYEK

1. Setelah PIHAK PERTAMA mempelajari Proyek dari PIHAK KEDUA dan menilai memiliki prospek yang baik, maka para pihak menandatangani perjanjian ini secara Notariat.

2. Setalah penandatanganan akta kerja sama Notariat pihak Pertama melakukan pengalokasian pendanaan, jangka waktu pemindahan dana dari rekening Pendanaan PIHAK PERTAMA ke rekening Proyek dimaksud selambatnya 21 hari kerja Bank terhitung dari terbitnya Pengalokasian dari Bank (SKB) dan Persetujuan Pembiayaan Proyek dimaksud.

3. PIHAK PERTAMA dibantu PIHAK KEDUA melakukan pengawasan dan pengelolaan atas penggunaan dana / keuangan serta Pembangunan dan Pengadaan barang sehingga proyek dapat dilaksanakan secara optimal.

Pasal 3
RUANG LINGKUP DAN PELAKSANAAN MANAJEMEN PROYEK

Ruang lingkup dan pelaksanaan manajemen **Proyek Pembangunan RS Avicenna Medika Center** operasional dan keuangan diatur sebagai berikut :

1. PIHAK PERTAMA dibantu dan atau bersama-sama PIHAK KEDUA bertanggung jawab dalam melaksanakan kegiatan manajemen proyek pembangunan dan pengelolaan operasional sesuai kesepakatan PARA PIHAK.

2. PARA PIHAK sepakat bahwa dalam pelaksanaan kegiatan operasional harus sesuai ketentuan serta kesepakatan berdasarkan Standard Operasional Procedure (SOP) yang disetujui bersama.

3. Selanjutnya dikembangkan management ,dengan rekening Bank bersama /joint account dan akan dibentuk organisasi yang terdiri dari unsur Kedua Pihak yang dipimpin oleh orang yang disepakati bersama yakni sebagai Presiden Direktur dari PIHAK KEDUA dan Presiden Komisaris dan dua orang komisaris dari PIHAK PERTAMA, satu orang dari PIHAK KEDUA.

Pasal 4
BENTUK KERJASAMA

1. KEDUA BELAH PIHAK sepakat dan setuju bahwa kerjasama ini merupakan kerjasama operasi secara pola bagi hasil Tujuh Puluh Perseratus merupakan Saham PIHAK PERTAMA dan Tiga Puluh Perseratus merupakan Saham PIHAK KEDUA (tanpa perhitungan bunga).

2. KEDUA BELAH PIHAK setuju dan sepakat bagi hasil dilaksanakan setelah **Proyek Pembangunan Rumah Sakit Avicenna Medika Center**, selesai dibangun dan operasional grace periode 2(Dua) tahun.

3. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa Operator Pengelola akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.

4. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa bagi hasil dilakukan setiap tahun setelah tutup buku diaudit oleh *Akuntan Public* atau per obyek pekerjaan bila memungkinkan.

5. Laba bersih perusahaan adalah hasil pendapatan dari produksi dikurangi biaya produksi, biaya operasional, pajak, dan biaya-biaya lain yang telah dihitung sebagaimana tercantum dalam Cash Flow Proposal Proyek;

6. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa bagi hasil sampai titik impas / Break Even Point (BEP) selama 15 **(Lima Belas) tahun** dengan komposisi sebagai berikut:

   - Sebelum titik impas / Break Even Point (BEP) komposisi :
     - 70% (Tujuh puluh persen) PIHAK PERTAMA
     - 30% (Tiga puluh persen) PIHAK KEDUA

   - Setelah titik impas / Break Even Point (BEP) komposisi dibalik menjadi :
     - 40% (Empat puluh persen) PIHAK PERTAMA
     - 60% (Enam puluh persen) PIHAK KEDUA.

7. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa pengembalian modal kerja akan dilaksanakan saat berakhirnya kerjasama ini.

Pasal 5
HAK DAN KEWAJIBAN

1. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama :

   a) PIHAK PERTAMA dalam pelaksanaan dan operasi PROYEK berhak untuk memonitor dan mengawasi secara langsung pembangunan dana proyek sesuai dengan peruntukannya. Penyimpangan penggunaan dana PROYEK oleh PIHAK KEDUA memberikan hak kepada PIHAK PERTAMA untuk menghentikan pengucuran atau pencairan dana PROYEK.

   b) Kewajiban PIHAK PERTAMA adalah menyediakan Dana Proyek sebesar yang disepakati pada Pasal 1, dan menjamin bahwa dana tersebut adalah legal dan dapat digunakan oleh PIHAK KEDUA.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua :

   a) PIHAK KEDUA tidak berhak menggunakan Dana Proyek dari PIHAK PERTAMA tanpa persetujuan PIHAK PERTAMA walaupun untuk kepentingan pembangunan PROYEK untuk mehilangkan hambatan atau tuntutan dari pihak lain tentang legalitas sumber dana.

   b) PIHAK KEDUA bersama PIHAK PERTAMA mengoperasionalkan PROYEK sesuai standard operasional PROYEK di Indonesia.

   c) PIHAK KEDUA berkewajiban melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan PROYEK tepat waktu dan efisien.

   d) PIHAK KEDUA berkewajiban melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan PROYEK sesuai standard dan spefikasi yang ditetapkan oleh Konsultan Perencana

Pasal 6
STRUTUR MANAJEMEN PROYEK

PARA PIHAK sepakat bahwa posisi personil dalam pelaksanaan proyek yang dikelola secara bersama, yaitu :

Dalam rangka memulai kegiatan serta mengopersionalkan proyek tersebut diatas, Kedua Belah Pihak sepakat, bahwa:

a. PRESIDEN KOMISARIS : Pihak Pertama

b. KOMISARIS I : Pihak Pertama

c. KOMISARIS. II. :. Pihak Pertama

d. KOMISARIS III : Pihak Kedua

Pasal 7
PENGGUNAAN DANA PROYEK

Penggunaan dana proyek yang telah efektif di rekening secara umum adalah :

a) Hanya digunakan untuk biaya PROYEK yang meliputi biaya pembebasan tanah, ijin-ijin, konstruksi termasuk kelengkapannya, konsultan perencana, konsultan estimator, konsultan pengawas, proyek manajemen dan lain-lain yang berkaitan langsung dengan pembiayaan penyelesaian PROYEK.

b) Penunjukan para kontraktor dan konsultan harus disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan atau atasan saran PIHAK KEDUA disertai atas dasar disertai prinsip effektif dan efisien.

c) Pencairan dana dari rekening operasional harus sesuai progres fisik dilapangan sehingga ada kepastian dan jaminan bahwa PROYEK akan selesai tepat waktu dan Dana Proyek terkendali.

Pasal 8
WANPRESTASI

Apabila PROYEK telah selesai dibangun dan dalam pengoperasiannya ternyata pendapatan usaha dari penerimaan PROYEK terbukti tidak disetorkan kedalam rekening yang telah ditetapkan sesuai Pasal 7 diatas atau bagi hasil usaha sesuai Pasal 4 diatas maka PIHAK PERTAMA secara otomatis berhak untuk mengoperasikan secara penuh OBYEK tersebut, melalui penerimaan kuasa pengoperasian PROYEK dari PIHAK KEDUA secara langsung tanpa keharusan menggunakan rekening PIHAK KEDUA.

Pasal 9
PERSELISIHAN

Segala permasalahan yang menimbulkan perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya disepakati oleh kedua belah pihak dengan cara sebagai berikut:

1. Musyawarah kekeluargaan untuk mencapai mufakat oleh kedua belah pihak.

2. Apabila secara musyawarah kekeluargaan tidak memberikan solusi atau penyelesaian, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk menempuh jalur hukum melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang-Banten atau Kantor Pengadilan Negeri lainnya yang disetujui kedua belah pihak.

Pasal 10
ADDENDUM TAMBAHAN

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian kerjasama ini ataupun yang belum diatur secara rinci dalam perjanjianini, akan diatur dan ditetapkan berdasarkan musyawarah oleh kedua belah pihak didalam addendum tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini.

Pasal 11
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

1. Yang termasuk keadaan memaksa adalah peristiwa-peristiwa diluar kekuasaan keduabelah pihak seperti, tetapi tidak terbatas pada bencana alam, huru-hara, perang, peraturan pemerintah sehingga masing-masing Pihak atau salah satu Pihak tidak mampu melaksanakan kewajibannya.

2. Bila terjadi keadaan memaksa seperti dimaksud pada ayat 1 diatas maka PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA yang terkena force majeure harus memberitahu kepada Pihak lainnya secaran tertulis maksimal dalam 10 hari terhitung sejak terjadinya keadaan memaksa dan dapat mengajukan perubahan-perubahan perjanjian ini secara addendum.

Pasal 12
PENUTUP

Demikian Surat Perjanjian Kerjasama ini dibuat diatas kertas bermeterai cukup menurut Hukum dan Undang Uundang yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan masing-masing pihak memegang satu lembar dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dan berlaku sejak penandatanganan Surat Perjanjian ini dilaksanakan.

Disepakati bersama di : Jakarta
Pada hari dan Tanggal : 2018

PIHAK PERTAMA **PIHAK KEDUA**

.... **WARKAH NOVAL**
Menyetujui **Owner Proyek**

LEGALISIR NOTARIS

....

SAKSI –SAKSI

SAKSI I **SAKSI II** **SAKSI III**

....